Gemeente Sliedrecht

Raadsvoorstel

Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie **Steller**: Dick Passchier dc.passchier@sliedrecht.nl	**Portefeuillehouder:** Ton Spek
Onderwerp: Verordening doelgroepen woningbouw 2022	
Openbaar: Ja	**Afdoening motie en/of toezegging:** **Is hiermee een motie afgedaan?** Ja **Is hiermee een toezegging afgedaan?** Ja
Zaaknummer: 2021-0141101	**Fatale termijn:** Nee. Bij voorkeur synchroon laten lopen met behandeling wijziging huisvestingsverordening per uiterlijk 01.05.2022, zodat de samenhang van beide woonruimte-instrumenten helder is.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders **PFO**:	**Planning:** 29 maart 2022 Dit onderwerp is aan de orde geweest in de portefeuillehouderoverleggen fysiek domein in oktober 2021, januari en maart 2022.

Bijlagen

1. Doelgroepenverordening

Onderwerp
Verordening doelgroepen woningbouw 2022

Beslispunten

1. Verordening doelgroepen woningbouw 2022 vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:
We bieden de wijziging van de huisvestings- en de doelgroepenverordening gelijktijdig aan, want beide verordeningen zijn erop gericht om de positie van kansarme groepen op woningmarkt te verstevigen.
Het vergroten van de kansen voor woningzoekenden is een punt van aanhoudende zorg, vooral in het sociale en middensegment. U hebt gevraagd om gerichte maatregelen om deze kansen te vergroten, zoals het voorkomen van opkopen van woningen. We zetten daarvoor verschillende instrumenten in. U hebt op 25 mei 2021 besloten de koopsomgrens voor startersleningen te verhogen.
De voorliggende doelgroepenverordening maakt het mogelijk om percentages nieuwbouwwoningen beschikbaar te houden voor bepaalde doelgroepen binnen de woningtypes sociale huur, middenhuur en sociale koop.
Daarnaast willen wij in 2022 meer instrumenten inzetten om de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad te verbeteren. Wij vinden het verstandig om deze maatregelen zo veel mogelijk af te stemmen met de regio.
Wij betrekken hierbij onder andere:

- De opkoopbescherming: vanaf 2022 kan het gemeentebestuur via de huisvestingsverordening bepalen dat bestaande betaalbare koopwoningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. In het voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening wordt dit geregeld.
- Mogelijkheden om een antispeculatiebeding op te nemen in koopovereenkomsten bij nieuwbouwprojecten.
- Prestatieafspraken over de (sociale) huurvoorraad met de woningcorporaties.

Inleiding
<u>Samenhang huisvestingsverordening en doelgroepenverordening: betere uitgangspositie op de woningmarkt voor starters, jongeren en middengroepen</u>
Wij hebben er bewust voor gekozen om de vaststelling van de doelgroepenverordening en de wijziging van de huisvestingsverordening gelijktijdig aan uw raad aan te bieden. Zowel de doelgroepenverordening als de huisvestingsverordening (opkoopbescherming) dragen bij tot het verstevigen van de positie van kansarme woningzoekenden op de woningmarkt. In het bijzonder starters, jongeren en mensen met een middeninkomen.
Huisvestingsverordening: opkoopbescherming
In de wijziging van de huisvestingsverordening wordt onder andere opkoopbescherming ingevoerd. Hierdoor hebben kopers van woningen met een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens een verhuurvergunning nodig om hun woning te mogen verhuren. Hiervoor gelden strikte voorwaarden. Feitelijk worden de kopers geacht zelf in de woning gaan wonen.
Uit een rapportage van het Onderzoekscentrum Drechtsteden van maart 2022 valt ruim 80% van woningvoorraad in Sliedrecht onder de NHG-grens.
De huisvestingsverordening dient om de vier jaar opnieuw te worden vastgesteld. Voor Sliedrecht en de overige Drechtsteden is dat in 2023. Uw raad krijgt dan een geheel herziene huisvestingsverordening aangeboden.
Doelgroepenverordening
De combinatie van een doelgroepenverordening met het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het gemeentebestuur bepaalde percentages betaalbare nieuwe woningen laat realiseren: sociale huur, middenhuur en sociale koop. Het is uiteraard de bedoeling dat mensen uit de doelgroepen daar ook daadwerkelijk gaan wonen. Dit laatste vereist een verdergaande aanpassing van de huisvestingsverordening.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen gemeenten in bestemmingsplannen expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. Artikel 3.1 van de Wro bepaalt dat gemeenten in het bestemmingsplan, ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen.
Artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening Bro) bepaalt dat dit kan voor 'sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap'. Voor de toepassing van dit artikel is het daarom noodzakelijk om een gemeentelijke verordening op te stellen die regels bevat over de maximale aanvangshuur- en koopprijzen, de minimale instandhoudingstermijn van sociale en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen en de doelgroep voor wie de te bouwen sociale en middenhuurwoningen en sociale koopwoningen bestemd zijn. In de verordening worden deze begrippen gedefinieerd.

Beoogd effect
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen gemeenten in bestemmingsplannen expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In artikel 3.1 Wrohttps://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2021-07-01 - Hoofdstuk3 is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan, ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen.

Hieronder staan de categorieën die de gemeente mag hanteren in het bestemmingsplan volgens artikel 3.1.2 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- sociale huurwoningen (Bro, artikel 1.1.1 lid 1 onder d): huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens (artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag). De instandhouding is voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd;
- sociale koopwoningen (Bro, artikel 1.1.1 lid 1 onder e): koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000. De instandhouding is voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep en een in de verordening vastgesteld tijdvak tussen minimaal een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname verzekerd;
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur (Bro, artikel 1.1.1 lid 1 onder j); hier aangeduid als middenhuurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste de huurtoeslaggrens (artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag) en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs. De instandhouding is in de verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd.

Hieruit volgt dat de verordening en het opnemen van percentages in het bestemmingsplan aan elkaar zijn gekoppeld. Het noemen van percentages in het bestemmingsplan kan alleen als er een verordening is. De verordening is alleen van toepassing op de gebieden waarvoor in het bestemmingsplan een minimumpercentage aan een bepaald type woningen is opgenomen.

Argumenten

1. <u>Doelgroepenverordening regelt het behoud van enkele categorieën woningen</u>
We voeren een doelgroepenverordening in om mogelijk te maken dat in bestemmingsplannen voor woningbouwlocaties wordt vastgelegd dat een bepaald aandeel sociale huur-, middenhuur- of sociale koopwoningen moet worden gerealiseerd.
Opname van het aandeel woningen naar sociale huur, middenhuur en sociale koop in een bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening biedt dus een duidelijk publiekrechtelijk kader dat kan dienen als 'stok achter de deur' voor het afdwingen van het gewenste woningbouwprogramma.
Uiteindelijk – als de Omgevingswet van kracht is geworden – is een doelgroepenverordening niet meer nodig, want dan kunnen de regels in die verordening een plaats krijgen in het omgevingsplan.

2. Regelen dat deze woningen ook daadwerkelijk worden bewoond door mensen uit de doelgroep: zelfbewoningsplicht

Met een doelgroepenverordening kan de gemeente overigens nog **niet** regelen dat die woningen ook echt worden bewoond door mensen die tot de doelgroep behoren. Dat kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014. De gemeente mag vanaf 2022 in de huisvestingsverordening ook voorschriften opstellen voor de toewijzing van sociale koopwoningen tot de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie; 2022: €355.000). Dit moet dan gebeuren op basis van een nog op te stellen vergunningstelsel.

3. Toelichting op enkele artikelen.

3.a Artikel 4.1

Op grond van het Bro kan op het moment van vaststellen van de verordening nog geen hogere prijs voor sociale koopwoningen worden bepaald dan € 200.000. Omdat dit de maximumgrens is, is ook geen indexatie mogelijk. In de Omgevingswet is een verhoging van deze grens naar de NHGkostengrens voorzien. Op het moment dat de wettelijke grens (Bro of Omgevingswet) wordt aangepast, geldt in deze verordening een maximumgrens 70% van de NHG.

3.b.1 Artikel 7.1 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

De minimale instandhoudingstermijn bedraagt volgens het Bro tien jaar na ingebruikname. Hier is gekozen voor e*en veel ruimere periode* om daarmee deze woningen langer voor de doelgroep beschikbaar te houden.

3.b.2 Artikel 7.2 Instandhoudingstermijn middenhuurwoningen

Bij middenhuurwoningen moet de verhuurder de woning gedurende de instandhoudingstermijn beschikbaar houden voor de doelgroep. Op grond van het Bro (art. 1.1.1.1.j) is de *minimum*termijn 10 jaar. Gekozen is voor een termijn van 15 jaar, omdat dit een termijn is die enerzijds niet te lang is voor de exploitant en anderzijds niet te kort uit oogpunt van het volkshuisvestelijk belang van instandhouding. Als woningen binnen de termijn van 15 jaar worden onttrokken aan de middenhuursector, wordt in strijd gehandeld met deze verordening. Zodra bekend is waar woningen zoals bedoeld in deze verordening worden gerealiseerd, registreert de gemeente de in deze verordening opgenomen beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

3.b.3 Artikel 7.3 Instandhoudingstermijn sociale koopwoningen

Hier moet volgens het BRO de instandhouding voor een periode van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname verzekerd zijn. In deze verordening is gekozen voor een periode van zeven jaar.

3.b.4 Artikel 7.4 Zelfbewoningsplicht sociale koopwoningen

Gedurende de instandhoudingstermijn van zeven jaar moet de koper zelf in de woning gaan wonen. Over het algemeen betreft het kleinere woningen. een periode van zeven jaar beschouwen we als een redelijke termijn waarbinnen starters een volgende stap zetten in hun wooncarrière, bijvoorbeeld vanwege de wens om een gezin te stichten.

3.c Artikel 10 Meldingsplicht

Bij sociale koopwoningen wordt de meldingsplicht opgenomen in de akte van levering of de anterieure overeenkomst als zakelijk recht of kettingbeding met boetebeding. Hierin wordt vermeld dat de overdracht van de woning niet mag plaatsvinden zonder toestemming van de gemeente. Bij verkoop van de woning moet de notaris deze bepaling toetsen.

Kanttekeningen / Risico's

1. Wanneer de huisvestingsverordening aanpassen?

Momenteel ligt een separaat raadsvoorstel voor tot wijziging van de huisvestingsverordening op diverse inhoudelijke en procedurele onderdelen. Vanuit rechtszekerheid van de woningzoekenden is het van belang dat deze wijziging zo spoedig mogelijk wordt vastgesteld. De wijziging als gevolg van een zelfbewoningsplicht vanwege het invoeren van de doelgroepenverordening vereist nog nadere uitwerking. Daarom komt dit in een later voorstel terug.

2. Zonder doelgroepenverordening geen mogelijkheid om bij nieuwbouw percentages vast te stellen voor sociale huur-, middenhuur- en sociale koopwoningen.

Niet invoeren van een doelgroepenverordening, betekent dat het gemeentebestuur in toekomstige bestemmingsplannen geen eisen vastlegt voor het aandeel sociale huur-, middenhuur- of sociale koopwoningen.
3. Aanmeldsysteem, woningregister en handhaving
Als de doelgroepenverordening wordt ingevoerd is een aanmeldsysteem nodig en moet een register worden bijgehouden van opgeleverde woningen, zodat de percentages kunnen worden gecontroleerd. Daarbij dient ook de handhaving te zijn geregeld. Dit vereist adequate personele inzet. Hiermee zijn uitgaven gemoeid, maar op dit moment valt over de hoogte daarvan nog niets over te melden. Zoals onder punt 1 is aangegeven vereist dit nadere uitwerking.

Financiën
Gegeven het feit dat de invoering in de loop van 2022 plaatsvindt en dat een deel van de kosten terugkomt in de vorm van leges, verwachten wij dat de totale gesaldeerde kosten voor 2022 lager uitvallen dan €25.000. Om die reden hoeft er geen begrotingswijziging te worden opgesteld en volstaan wij met een toelichting in de jaarrekening. Mocht blijken dat de kosten hoger uitvallen dan komen we hierop terug in de tussenrapportage.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken
Wet ruimtelijke ordening: artikel 3.1
Besluit ruimtelijke ordening: artikel 3.1.2, lid 1

Duurzaamheid
Door middel van een doelgroepenverordening kunnen enkele categorieën van de nieuw te bouwen betaalbare woningen, binnen het bestemmingsplan, voor een bepaalde periode duurzaam beschikbaar blijven voor mensen met een lager en midden-inkomen.

Inclusiviteit
Het garanderen van percentages betaalbare woningen vergroot de kansen voor de deelname van bepaalde doelgroepen in de samenleving.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit
Zo mogelijk synchroon met de wijziging van de huisvestingsverordening laten behandelen door de raad; planning is 1 mei 2022. Er is geen sprake van een deadline.

Communicatie / Participatie
Op de gebruikelijke wijze publiceren op de website en via de geijkte kanalen.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)
Publiceren op de gebruikelijke wijze.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding
Geen.